

## **Beschlussvorlage** **- öffentlich -**

**Beratungsfolge:**

**Drucksachen-Nr.: 2017/347**

Ausschuss für Gesellschaft, Sport und Soziales	am 21.11.2017	TOP:
Verwaltungsausschuss	am 30.11.2017	TOP:
Rat der Stadt Laatzen	am 14.12.2017	TOP:

### **Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen, Flüchtlingen, Asylbewerberinnen oder Asylbewerbern in der Stadt Laatzen und entsprechende Gebührensatzung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen, Flüchtlingen, Asylbewerberinnen oder Asylbewerbern in der Stadt Laatzen (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte für obdachlose Menschen, Flüchtlinge sowie Asylbewerberinnen und Asylbewerber in der Stadt Laatzen (Anlage 2) wird beschlossen.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Laatzen hält für die Unterbringung von Obdachlosen, Flüchtlingen, Asylbewerberinnen oder Asylbewerbern derzeit insgesamt sieben Gemeinschaftsunterkünfte sowie 22 Eigentumswohnungen vor. Hinzu kommen derzeit 20 privat angemietete Wohnungen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und auf dringendes Anraten der Region Hannover waren die Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte in der Stadt Laatzen vom 26.03.1992 sowie die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte in der Stadt Laatzen vom 27.02.1997 zu überarbeiten. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Änderungen, der aktuellen Rechtsprechung sowie der Vorgaben der Region Hannover für die Kalkulation der Kosten von Gemeinschaftsunterkünften und in Orientierung an den Regelungen anderer Kommunen. Zudem sind die Anmerkungen eines Rechtsanwalts eingeflossen.

Der Entwurf der Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen, Flüchtlingen, Asylbewerberinnen oder Asylbewerbern in der Stadt Laatzen (Anlage 1) definiert den Benutzerkreis und den Begriff der Unterkunft. Als Unterkunft gelten alle zur öffentlichen Einrichtung gewidmeten Gemeinschaftsunterkünfte (vgl. Beschlussvorlage 2017/359) sowie die zur vorübergehenden Unterbringung bestimmten privat angemieteten oder im Eigentum der Stadt Laatzen befindlichen Wohnungen. Zudem werden die Nutzungsbedingungen (u. a. Beginn und Ende der Nutzung, Instandhaltung der Unterkünfte, Hausordnung) festgelegt.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.: 50 TMK					

Gemäß § 9 der Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen, Flüchtlingen, Asylbewerberinnen oder Asylbewerbern in der Stadt Laatzen werden für die Inanspruchnahme der Unterkünfte der Stadt Laatzen zur Unterbringung von obdachlosen Menschen, Flüchtlingen oder von Asylbewerberinnen oder Asylbewerbern Gebühren nach Maßgabe der jeweils geltenden Gebührensatzung erhoben.

Der Entwurf der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte für obdachlose Menschen, Flüchtlinge sowie Asylbewerberinnen und Asylbewerber in der Stadt Laatzen (Anlage 2) bestimmt den Gebührenschuldner und legt Beginn und Ende der Gebührenpflicht, den Erhebungsintervall sowie Entstehung und Fälligkeit der Gebühr fest.

Nach § 5 Abs. 2 Satz 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) sind die Kosten der Einrichtungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermitteln. Das bedeutet, dass eine willkürliche Festlegung auf Basis des Mietspiegels oder der Mietobergrenzen des Jobcenters nicht zulässig ist. Vielmehr ist eine Kalkulation der tatsächlich entstehenden Kosten durchzuführen. Auf dieser Basis ist auch zur Erhebung verbrauchsabhängiger Benutzungsgebühren (z. B. Heizkosten) ein Abgabesatz auf der Grundlage einer Gebührenkalkulation normativ festzulegen, mit dem alle entstehenden Kosten (d. h. auch eventuelle Nachzahlungen) abgegolten sind (Urteil des Bayr. VGH vom 17.08.2011 (4 BV 11.785)).

Bei der Kalkulation können die Betriebskosten sowie gemäß § 5 Abs. 2 Satz 4 NKAG Entgelte für in Anspruch genommene Fremdleistungen, Abschreibungen sowie eine angemessene Verzinsung des aufgewandten Kapitals angesetzt werden. Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten für die Unterhaltung der Gebäude sowie Reparaturen (Urteil des VG Düsseldorf vom 07.11.2011 (23 K 2961/09)). Die der Kommune entstehenden Personalkosten einschließlich der Gemeinkosten können gemäß § 5 Abs. 2 Satz 4 NKAG ebenfalls einbezogen werden. Bei deren Ermittlung wurden die Empfehlungen des KGSt®-Berichts 7/2016: „Kosten eines Arbeitsplatzes (Stand 2016/2017)“ zugrunde gelegt.

### 1. Zur Kostenkalkulation für die Gemeinschaftsunterkünfte:

In die Kalkulation sind folgende Kosten eingeflossen:

- Mieten (bei angemieteten Objekten)
- Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen sowie eine Kostenpauschale für die bauliche Unterhaltung (bei im Eigentum der Stadt Laatzen befindlichen Objekten)
- Betriebskosten inkl. Strom- und Heizkosten sowie eventueller Nachzahlungen
- Betreiberkosten (bei von externen Betreibern betriebenen Unterkünften, u. a. Pfortendienst, Reinigung, Hausmeisterdienste, Heimleitung; ausgenommen sind die Ausnahme der Kosten für die soziale Betreuung)
- Kosten für den Hausmeister und den Objektverantwortlichen, der die Aufgaben der Heimleitung wahrnimmt, anteilig anhand ihres Stundenumfangs (bei Unterkünften, die von der Stadt Laatzen ohne einen externen Betreiber betrieben werden)

Da die Kosten aufgrund der unterschiedliche Größe und Ausstattung der Unterkünfte sehr stark variieren, war es aus betriebswirtschaftlicher Sicht erforderlich, für jede Gemeinschaftsunterkunft auf der Basis der tatsächlich entstandenen Kosten einen individuellen Tagessatz festzulegen (siehe Anlage 1 zur Gebührensatzung).

## 2. Zur Kostenkalkulation für die Wohnungen:

	<b>Kosten</b>	<b>qm</b>	<b>Kosten pro qm</b>
Monatliche Kosten für Eigentumswohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Hausgeld inkl. Nachzahlungen</i></li> <li>• <i>ggf. Erbbauzins</i></li> <li>• <i>Grundsteuer</i></li> <li>• <i>Kostenpauschale für die bauliche Unterhaltung</i></li> <li>• <i>Abschreibung Kaufpreis und kalkulatorische Zinsen</i></li> </ul>	11.293,67 €	1.861,89	6,07 €
Monatliche Kosten für Mietwohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nettomiete laut Mietvertrag</i></li> <li>• <i>Betriebs- und Heizkosten (Abschläge inkl. Nachzahlungen)</i></li> <li>• <i>Kosten für Kleinreparaturen</i></li> </ul>	17.447,21 €	1.334,00	13,08 €
<b>Gesamtkosten Wohnungen</b>	<b>28.740,88 €</b>	<b>3.195,89</b>	<b>8,99 €</b>
Monatliche Personalkosten inkl. Arbeitsplatz- u. Gemeinkosten <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Personalkosten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für die Verwaltung der angemieteten und gekauften Wohnungen zuständig sind (Hausmeister, Objektverwaltung, Liegenschaftsverwaltung, Buchhaltung/Forderungsmanagement) anteilig anhand ihres Stundenumfangs</i></li> <li>• <i>Pauschale für Gebäudekosten, IT, Arbeitsplatzausstattung</i></li> <li>• <i>Pauschale für Gemeinkosten (u. a. Personalverwaltung)</i></li> </ul>	15.567,60 €		4,87 €
<b>Summe</b>	<b>44.308,49 €</b>		
<b>Monatliche Gebühr pro qm</b>	<b>13,86 €</b>		

Versorgungsanträge für Strom sind von den Benutzerinnen oder Benutzern direkt bei den Versorgungsbetrieben zu stellen, die Kosten sind von ihnen selbst zu tragen.

Ein Vergleich der ermittelten Gebühr pro qm mit dem Mietspiegel oder den Mietobergrenzen des Jobcenters ist nicht zielführend, da die Stadt Laatzen, wie oben ausgeführt, die tatsächlich entstehenden Kosten zugrunde legen muss. Aufgrund des spezifischen Nutzerkreises der Unterkünfte ist davon auszugehen, dass die Kosten höher als bei gewöhnlichen Miet- und Eigentumswohnungen sind. Gründe für höhere Kosten sind mehr Fluktuation und damit mehr Renovierungskosten und höhere Ausgaben für die bauliche Unterhaltung. Für Personen, die auf Unterstützungsleistungen nach dem SGB II oder SGB XII angewiesen sind, bringen die ggf. höheren Kosten jedoch keine Nachteile mit sich. Die Kosten für zugewiesene Unterkünfte werden bei der Leistungsberechnung in voller Höhe berücksichtigt.

Im Auftrag

Stefan Zeilinger